

EXPEDITION

**PROCES-VERBAL DESCRIPTIF
ET DE SUPERFICIE SUR ORDONNANCE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
ET LE MERCREDI QUINZE JUIN
ET ENCORE LE JEUDI TRENTE JUIN**

À LA DEMANDE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 33 boulevard Leccia, représenté par son administrateur provisoire, Monsieur Fergan Laurent 17 rue Roux de Brignoles, 13006 Marseille, désigné à cet effet par Ordonnance en la forme des référés du Tribunal Judiciaire de Marseille du 12 septembre 2017, prolongé par Ordonnances des 21 mars 2019 et 7 octobre 2020,

Ayant pour Avocat Maître Patrice BIDAULT, au sein de la SELARL JURISBELAIR,

Agissant en vertu d'un jugement réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Pôle de proximité près le Tribunal Judiciaire de Marseille le 06/09/2021 et d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière de notre ministère en date du 03 mai 2022, et d'une Ordonnance en date du 3 juin 2022 nous autorisant à réaliser le procès-verbal descriptif et de superficie du bien appartenant à Monsieur Robert Louis LAZZARINI.

Nous, Philippe ABEILLE, Huissier de Justice associé au sein de la SCP P.ABEILLE R.GASCOIN M.MUSSO, Huissiers de Justice Associés à la Résidence de MARSEILLE, y demeurant et exerçant 4 rue Stanislas Torrents – 13006 MARSEILLE,

Nous sommes transportés ce jour, mercredi 15 juin 2022, porteurs de ladite Ordonnance, au-devant du 33 boulevard Leccia, 13003 Marseille, établissement LE LECCIA, où étant en présence de Monsieur Frédéric BAROUH, expert de la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES, afin de réaliser le procès-verbal descriptif du bien.

Sur place, nous rencontrons [REDACTED] sur rendez-vous amiable, exploitant de l'établissement LE LECCIA Bar, restaurant pizzeria, ainsi présenté et déclaré, à qui nous déclinons nos nom, qualité et objet de notre mission et lui remettons une copie de ladite Ordonnance, qui l'accepte, nous ouvre et nous précède en tous lieux.

Désignation dans l'acte :

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille (13003), quartier de la Belle de mai, 33 boulevard Leccia ; cadastré dite commune section 811 D n°15 pour une contenance 1a et 63ca les lots suivants :

- **Lot n°6** : consistant en une cave et les 50/1000^{èmes} des parties communes générales et des charges afférentes à la maison d'habitation
- **Lot n°8** : consistant en un appartement situé au rez-de-chaussée et les 400/1000^{èmes} des parties communes générales et des charges afférentes à la maison d'habitation.

Sur place, nous découvrons que les locaux sont divisés en deux parties ; au rez-de-chaussée LE LECCIA à usage de bar pizzeria sur le boulevard Leccia et un appartement sur l'arrière et la rue Raymondino.

Description :

L'établissement à l'enseigne LE LECCIA comprend : une salle de bar / cuisine avec four à pizza, et, des WC en rez-de-chaussée, et deux caves en sous-sol.

REZ-DE-CHAUSSÉE :

Salle de bar :

L'on y accède par un rideau métallique et une porte vitrée à deux battants, avec deux impostes latérales et deux impostes hautes et de l'immeuble partie habitation par une porte palière à un battant.

Le sol est recouvert de parquet et le sous-bassement des murs est recouvert de lambris et les murs sont recouverts en partie haute de peinture, le plafond d'un faux plafond.

Elle mesure 41,2m².

Elle est éclairée par la porte vitrée à deux battants, avec deux impostes latérales et deux impostes hautes et une fenêtre à soufflet sus-décrite.

Elle est équipée d'un comptoir avec évier encastré.

Cuisine / Four à pizza :

L'on y accède de la salle de bar sus-décrite par une ouverture sans porte ni huisserie.

Le sol est recouvert de ciment et de tomettes, les murs de carrelage et le plafond de lambris.

Elle mesure 5,05m².

Elle est équipée d'un bloc évier avec placards bas et d'un four à pizza bâti.

WC :

L'on y accède de la salle de bar sus-décrite par une porte sur notre gauche.

Le sol et les murs sont recouverts de carrelage, et le plafond de lambris.

Ils mesurent 1,3m².

Ils sont équipés d'un lavabo et d'un WC avec effet d'eau.

SOUS-SOL :

Cave 1 (aménagée en salle) :

L'on y accède de la salle de bar sus-décrite au rez-de-chaussée par des escaliers droits.

Le sol est recouvert de carrelage, les murs d'enduit, et le plafond d'un enduit à l'état brut.

Elle mesure 44,4m².

Cave 2 :

L'on y accède de la cave 1 sus-décrite par une porte face avec une marche.

Le sol est recouvert de carrelage, les murs d'enduit et faux plafond.

Elle mesure 20,24m².

Elle est aérée par un soupirail localisé dans la deuxième marche d'accès au bar.

Durant nos opérations, Monsieur Frédéric BAROUH, expert de la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES, diligente sa mission.

██████████ précise et déclare exploiter l'établissement LE LECCIA pour un loyer mensuel de 500€ charges comprises depuis le 02 janvier 2022 ; ██████████ nous remet une copie du bail commercial qui court jusqu'au 01 janvier 2031.

Les lieux sont à l'état ancien d'usage et d'exploitation, voire vétustes.

Et à la même requête et élection de domicile que dessus, nous dressons le présent procès-verbal de superficie en application de l'article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, du décret n°97-532 du 23 mai 1997.

Dans l'entrée / couloir de l'immeuble d'habitation, nous nous transportons devant la porte palière de la deuxième partie des locaux.

Personne ne répondant à nos appels, nous laissons un avis de prendre contact d'urgence avec l'Étude et nous nous retirons.

Et encore le jeudi 30 juin 2022, porteurs de ladite Ordonnance, nous nous sommes à nouveau transportés au-devant du 33 boulevard Leccia, 13003 Marseille où étant en présence de Monsieur Frédéric BAROUH, expert de la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES, afin de réaliser le procès-verbal descriptif du logement.

Sur place, nous rencontrons un monsieur porteur des clefs qui refuse de se nommer, qui nous précise et déclare que l'occupant absent ce jour, hébergé dans les lieux sans aucun loyer,

L'appartement comprend : une entrée, un séjour, un dégagement, une cuisine, une salle de bains / WC, une chambre et une terrasse fermée.

Les lieux sont à l'état ancien et vétuste.

Entrée :

L'on y accède de l'immeuble n°33 boulevard Leccia, par une porte d'accès fond de couloir au rez-de-chaussée ; immeuble d'habitation.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastique, les murs de lambris et d'enduit, le plafond de lambris.

Elle mesure 1,65m².

Séjour :

L'on y accède de l'entrée sus-décrite par une ouverture face sans porte ni huisserie.

Le sol est recouvert de tomettes, les murs d'enduit et le plafond d'enduit et des dalles de polyester..

Il mesure 18,3m².

Il est éclairé par une fenêtre.

Il est équipé d'une cheminée condamnée, d'un radiateur et d'un placard.

Dégagement :

L'on y accède du séjour sus-décrit par une ouverture sans porte ni huisserie sur notre droite.

Le sol est recouvert de tomettes, les murs d'enduit et le plafond de lambris.

Il mesure 6,06m².

Il est éclairé par une fenêtre sur une terrasse fermée de 10,63m².

Cuisine :

L'on y accède du dégagement sus-décrit par une ouverture face sans porte ni huisserie.

Le sol est recouvert de carrelage, les murs de carrelage et d'enduit, le plafond de lambris.

Elle mesure 12,95m².

Elle est éclairée par une fenêtre sur la terrasse fermée.

Elle est équipée d'un plan de travail, d'éléments bas et suspendus, d'un évier encastré, de quatre feux au gaz et d'une chaudière mixte d'aspect vétuste.

Chambre :

L'on y accède du séjour sus-décrit par une ouverture face sans porte ni huisserie.

Le sol est recouvert de parquet, les murs et le plafond filant de peinture.

Elle mesure 12,82m².

Elle est séparée de la terrasse fermée par une demie cloison pour partie vitrée, équipée d'une porte avec huisserie.

Les sols sont en cours de travaux ainsi que l'ensemble.

Salle de bains / WC :

L'on y accède de la chambre par une porte.

Le sol est recouvert de carrelage, les murs de carrelage et de lambris et le plafond de peinture.

Elle mesure 4,51m².

Elle est équipée d'une baignoire, d'un lavabo, et d'un WC avec effet d'eau.

Elle est éclairée par une fenêtre avec grille.

Terrasse fermée :

Elle mesure 10,63m².

Elle est éclairée sur la rue Raymondino par un ensemble de fenêtres avec grilles.

Durant nos opérations, Monsieur José SILVA, expert de la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES, diligente sa mission.

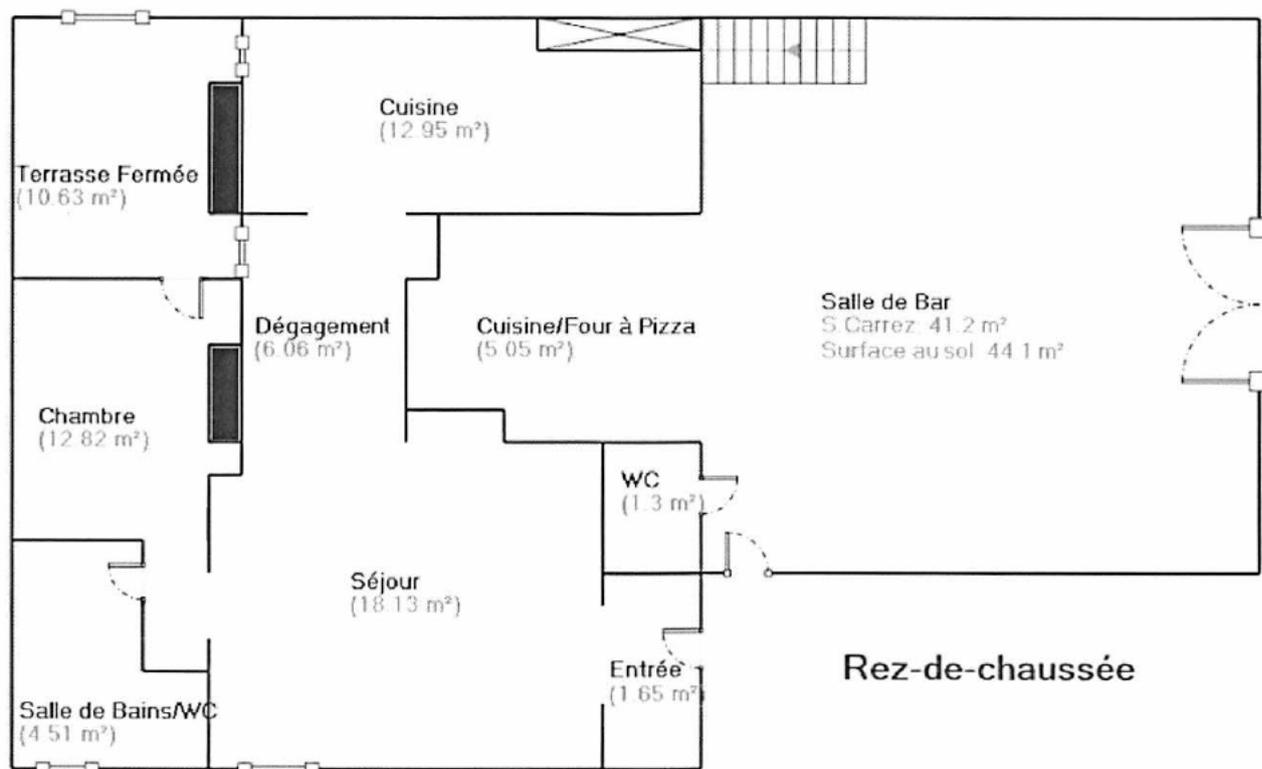
ainsi présenté et déclaré ultérieurement à nos diligences, nous contacte par téléphone pour nous confirmer être hébergé dans les lieux, sans en justifier.

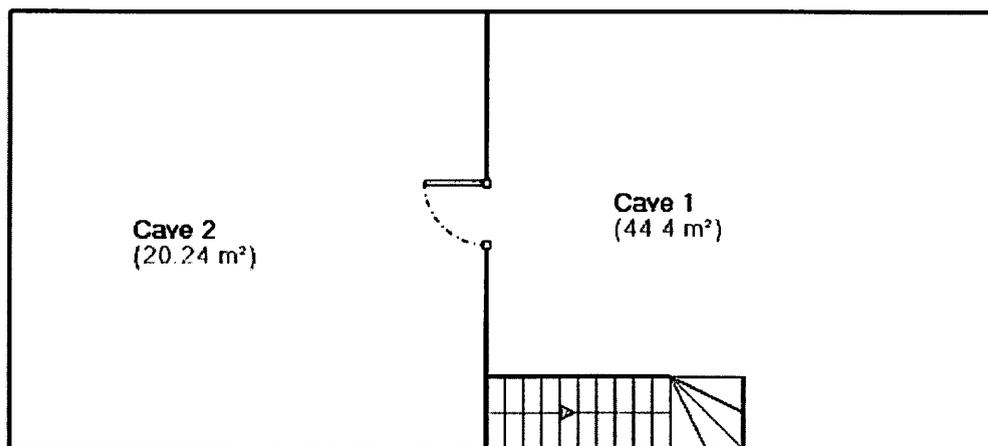
Les lieux sont en mauvais état, sales, abîmés, vétustes.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet Fergan, 17 rue Roux de Brignoles, 13006 Marseille.

Et à la même requête et élection de domicile que dessus, nous dressons le présent procès-verbal de superficie en application de l'article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, du décret n°97-532 du 23 mai 1997, à savoir :

CERTIFICAT DE SUPERFICIE :





Sous-sol

CERTIFICAT DE SUPERFICIE :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez-de-chaussée - Salle de Bar	41.2	44.1	Trémie
Rez-de-chaussée - WC	1.3	1.3	
Rez-de-chaussée - Cuisine/Four à Pizza	5.05	5.05	
Rez-de-chaussée - Entrée	1.65	1.65	
Rez-de-chaussée - Séjour	18.13	18.13	
Rez-de-chaussée - Dégagement	6.06	6.06	
Rez-de-chaussée - Cuisine	12.95	12.95	
Rez-de-chaussée - Salle de Bains/WC	4.51	4.51	
Rez-de-chaussée - Chambre	12.82	12.82	
Rez-de-chaussée - Terrasse Fermée	0	10.63	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Sous-sol - Cave 1	0	44.4	
Sous-sol - Cave 2	0	20.24	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 103.67 m² (cent trois mètres carrés soixante-sept)

Surface au sol totale : 181.84 m² (cent quatre-vingt-un mètres carrés quatre-vingt-quatre)

Ces constatations faites, nous nous sommes retirés, avant de dresser le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Nous annexons au présent 30 photographies datées du 15 juin 2002 et 18 photographies datées du 30 juin 2022, sur planches visées de mon sceau et de ma signature.

COUT DU PRESENT ACTE :

Droit Fixe (A.444-3)	500,33 €
S.C.T. (A.444-48)	7,67 €
TOTAL H.T	508,00 €
T.V.A	101,60 €
TOTAL T.T.C.	609,60 €

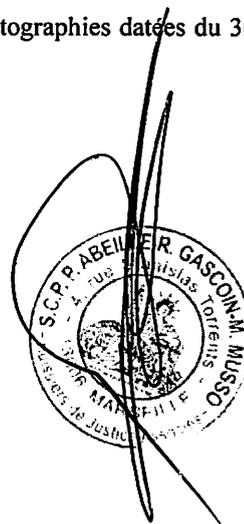




Photo 01



Photo 02



Photo 01



Photo 02



Photo 03



Photo 04



Photo 05

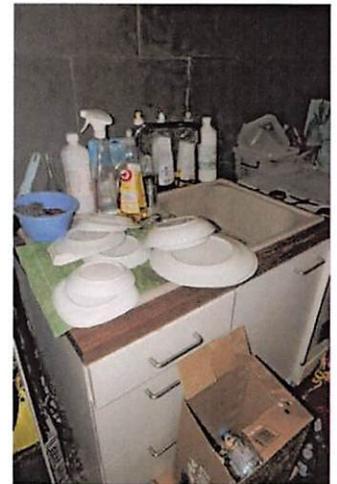


Photo 06



Photo 07



Photo 08

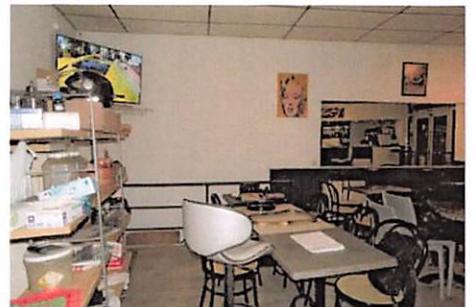


Photo 09

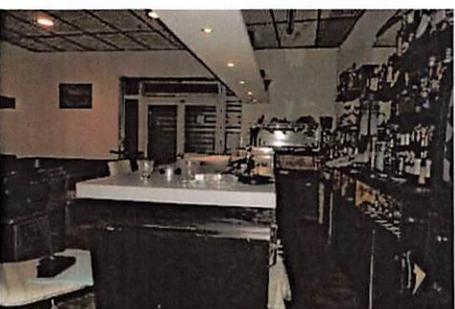


Photo 10



Photo 11

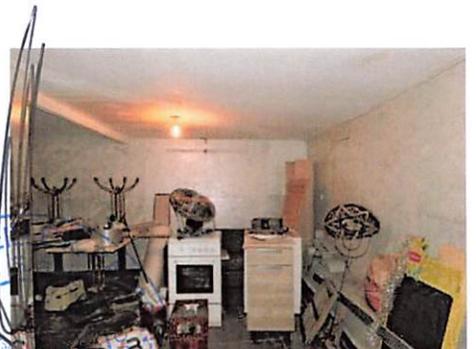


Photo 12

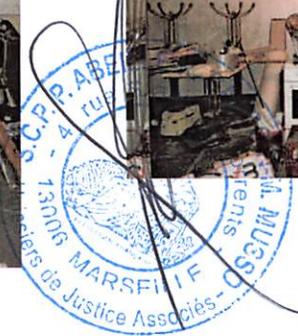




Photo 13



Photo 14

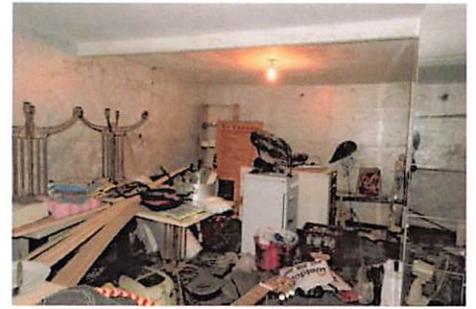


Photo 15

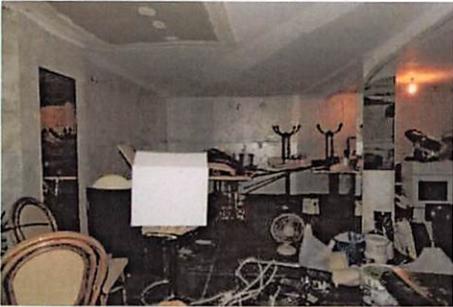


Photo 16



Photo 17

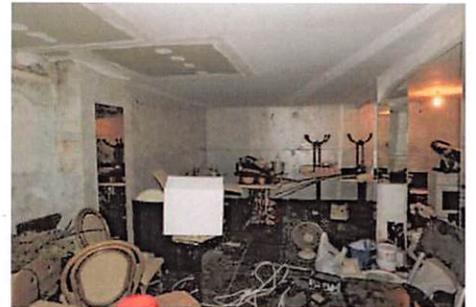


Photo 18

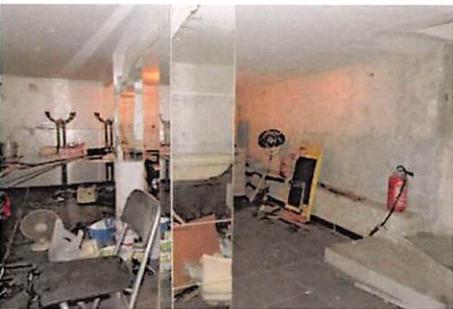


Photo 19



Photo 20

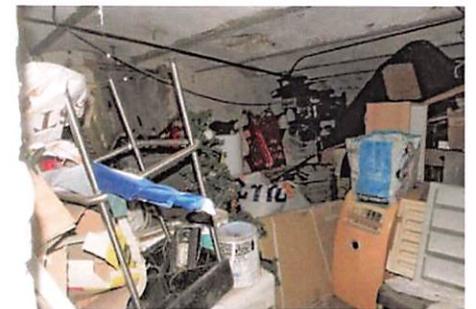


Photo 21

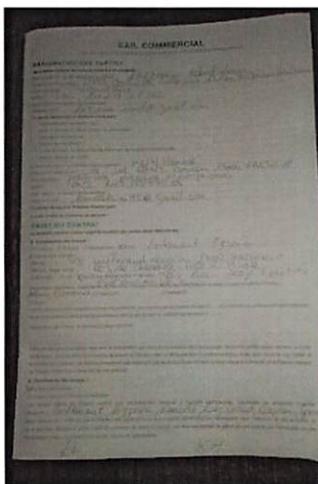


Photo 22

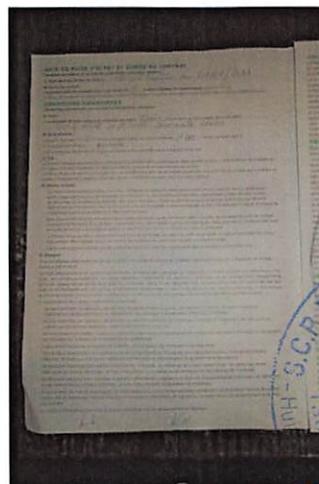


Photo 23

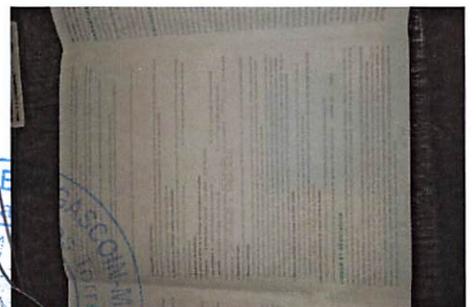


Photo 24



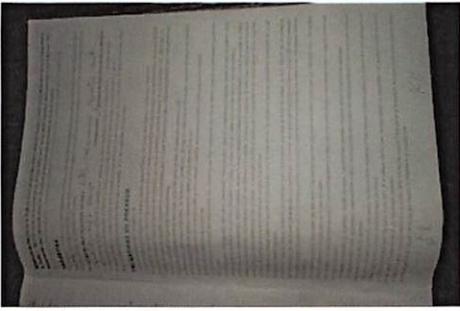


Photo 25

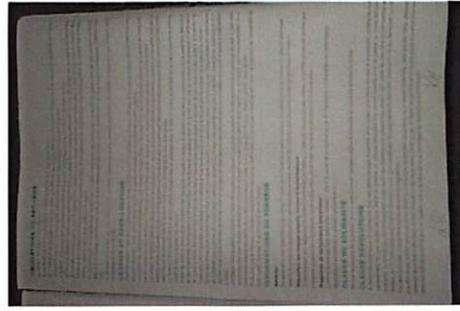


Photo 26

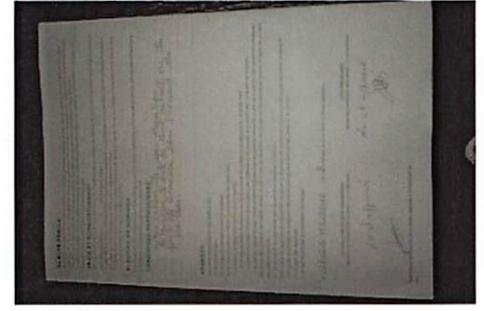


Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



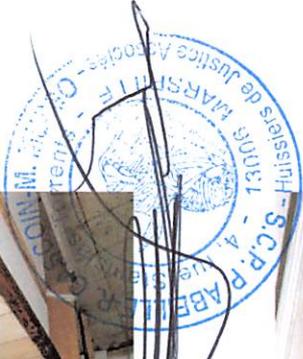


Photo 9



Photo 8



Photo 7



Photo 6



Photo 5



Photo 4



Photo 3



Photo 2



Photo 1



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18

